

法国购房流程



第一步：资金筹备和银行贷款



- 个人资金L'apport personnel需要准备购房总额的20-30%作为首期支付。预先筹集出的款项加上公证费用（les frais de notaire），这笔款项就是购房个人资金。
- 准备个人资金是向银行贷款的首要步骤，是个人诚信的重要表现，代表还款能力和购房实力，个人资金越多，贷款的利率就会越低。同样，借款年限越短，利率越低。
- 依照个人固定收入以及已有贷款来计算当前还款能力。根据1989年12月31日的“尼泽法”（La Loi Neiertz）规定，个人购房贷款按揭不得超过个人收入的33%。
- 根据资金设定欲购房产的大小和所在地段

第二步: 寻找合意的房子



- 二手房还是新房?
 - 二手房的交易时间短, 三个月内可以成交。公证费用6-7%。
 - 新房可能要一到两年后才可以入住, 公证费用2-3%, 享有10年质量保证期。
- 自己找还是中介?
 - 自己找房要注意房产交易的细节和房产的隐藏缺陷
 - 中介的房源广, 专业咨询全面, 费用一般在房价的5%左右

第三步：买卖意向合约

compromis de vente



- 达成交易意向之后，由公证人员/中介机构协助签署意向购买协议compromis de vente，保护双方合法权益。卖方要提供各种有关房产面积和构造的测量证明加入合约附件(dossier de diagnostic)
- 买方在签署协议后享有7天的考虑期 délai de rétractation，(la loi Scrivner) 7天期限从收到含合约的挂号信日期起算。在此期间购房者如果改变主意可以无条件取消交易。7天之后购房者如果反悔，则要交纳5%-10%的违约金。
- 在签订以上协议后，由买方交纳5%-10%的定金，由 notaire以第三方的身份代管（le compte séquestre）。

第四步：申请贷款



- 银行贷款LE PRÊT
- 贷款也要货比三家，在几家银行之间进行一些相互比较，争取获得最划算的贷款利率。贷款总体利率（TAUX EFFECTIF GLOBAL，简称TEG）在贷款合同中明确会提到，这个数额包括了银行贷款的利息，另外还有银行的佣金 (FRAIS DE DOSSIER)。保险费不包括在TEG里面，但残疾或死亡保险费用是法定必须的。
 - 固定利率LES PRETS À TAUX FIXES
 - 固定利率还款期间的贷款利率保持不变。某些贷款可以改动按揭数目，相对的偿还期限会延长或缩短。
 - 浮动利率LES PRETS À TAUX RÉVISABLES/VARIABLES
 - 浮动利率在贷款初期比固定利率要低，可以随着市场利率的变化而定期更动，升高或降低。
- 国家补助的零利率贷款LE PRÊT À TAUX 0%
 - 申请人基本条件：首次买房，申请人收入接近最低工资，买入的房产是低能量消耗楼 BATIMENT BASSE CONSOMMATION
 - 零利率贷款可以和银行传统贷款合并组成购房贷款，也可以与社会购房贷款（PRÊT À L'ACCESSION SOCIALE，简称PAS）、社会保险事业特约贷款，还可以同时获得个人化住房补贴（APL），帮助减轻贷款费用负担。
- 保险ASSURANCE
- 银行可以直接帮贷款人购买保险，个别贷款合约也允许个人到普通的专业保险公司办理，普通保险公司的保险费用通常要低于银行。

第五步：签署正式合约



acte authentique signé chez le notaire

- 买卖意向合同签署之后，需要贷款的买方可以申请资金。通常买方有45天时间向银行贷款，若卖方同意则时间可以延长。一般情况下意向合同的有效期为3个月，等于说正式合约要在三月内签署。
- 贷款准许之后，买方将向公证人提供完成交易时的最后金额数目：房款，手续费，预计的按照比例分配的地皮税 (taxe foncière) 和公寓物业管理费用 (charges syndic)。公证人让买卖双方在正式合约与其附件上签名成交。
- 公证处将与房产登记厅对此次房产销售进行文档备案记录 (conservation des hypothèques)，2至3个月后买方将收到一份契约正本。